



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

**Informe No. ISSPOL-COA-2024-01-IN
FECHA DEL AVALÚO 1 de octubre 2024**

AVALUO BIEN INMUEBLE

UBICACION GENERAL:

PROVINCIA: IMBABURA CANTON: IBARRA PARROQUIA: ALPACHACA (EL SAGRARIO)

FACHADA PRINCIPAL DE LA VIVIENDA Y ACCESO: (FOTO CLARA)



1.- PROPIETARIO(S):

PERTENENCIA SR. VICENTE GREGORIO LUCIO BRAVO Y SRA. ERIKA MARCELA LEON REVELO, Casados; HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DE ISSPOL Notaría Segunda del Cantón Ibarra, con fecha 05 de enero 2017

2.- UBICACIÓN POLITICA ADMINISTRATIVA:

DENOMINACION: TERRENO CON CONSTRUCCION: tres pisos, planta baja terminados completos, plantas dos y tres en OBRA GRIS; Clave catastral 100103030904701500000000, UBICADO en la PARROQUIA ALPACHACA (EL SAGRARIO), CANTON IBARRA, PROVINCIA DE IMBABURA.

SECTOR: MIRADOR DE ALPACHACA
PARROQUIA: ALPACHACA (EL SAGRARIO)



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

DENOMINACION: TERRENO CON CONSTRUCCION: tres pisos, planta baja terminados completos, plantas dos y tres en OBRA GRIS; Clave catastral 100103030904701500000000, UBICADO en la PARROQUIA ALPACHACA (EL SAGRARIO), CANTON IBARRA, PROVINCIA DE IMBABURA

SOLICITUD DE AVALUO

PROPIETARIOS

C.C/RUC	C.I. 0201611639
NOMBRE O RAZON SOCIAL	SR. VICENTE GREGORIO LUCIO BRAVO Y SRA. ERIKA MARCELA LEON REVELO
FECHA DE SOLICITUD	viernes, 23 de agosto de 2024
FECHA DE VISITA DE INSPECCION	miércoles, 25 de septiembre de 2024
FECHA DE PRESENTACION DE AVALUO	martes, 1 de octubre de 2024

PREDIO	
CLAVE CATASTRAL	CC 100103030904701500000000
FORMA DE TENENCIA	HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DE ISSPOL

DENOMINACION DE LA UNIDAD	DENOMINACION: TERRENO CON CONSTRUCCION: tres pisos, planta baja terminados completos, plantas dos y tres en OBRA GRIS; Clave catastral 100103030904701500000000, UBICADO en la PARROQUIA ALPACHACA (EL SAGRARIO), CANTON IBARRA, PROVINCIA DE IMBABURA
---------------------------	--

AÑO DE CONSTRUCCION	2020
DESTINO ECONOMICO	URBANO - RESIDENCIAL

AREA DE CONSTRUCCION CUBIERTA M2 (CON TERMINADOS)	PLANTA BAJA	102,10
AREA DE CONSTRUCCION CUBIERTA M2 (OBRA GRIS)	PISO 2	102,10
	PISO 3	73,00
AREA BRUTA DE CONSTRUCCION M2		277,20

UBICACIÓN	CALLE	VENEZUELA S/N
	SECTOR	HOSPITAL DE IBARRA IESS
	BARRIO	MIRADOR DE ALPACHACA
	PARROQUIA	ALPACHACA (EL SAGRARIO)
	CANTON	IBARRA
	PROVINCIA	IMBABURA



CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD

FORMA TERRENO	RECTANGULO		FORMA DE TENENCIA	
TOPOGRAFIA	TERRENO RECTANGULAR DE 12,5 M POR 9,00 M , 112,50 METROS CUADRADOS. TERRENO PLANO		PERTENENCIA SR. VICENTE GREGORIO LUCIO BRAVO Y SRA. ERIKA MARCELA LEON REVELO, Casados; HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DE ISSPOL Notaría Segunda del Cantón Ibarra, con fecha 05 de enero 2017	
ALTITUD GEOGRAFICA	2214 MSNM		ACTUALIDAD DE OCUPACION	
COORDENADAS GOEDESICAS	0° 21´ 29,29" N		AL MOMENTO EL DEPARTAMENTO DE PLANTA BAJA SE ENCUENTRA DESOCUPADO. LAS AREAS CONSTRUIDAS DEL PISO 2 Y PISO 3 ESTÁN EN OBRA GRIS, OSEA CONSTRUCCIONES SIN ACABADOS, ESTADO REGULAR.	
	78° 07´ 49,35" O			
ZONA METROPOLITANA	GADM IBARRA			
Area según escritura	112,50	M2	FRENETOTAL (M)	9,00
Area grafica (Sistema Catastral)	112,50	M2	CLASIF. SUELO	(SU) SUELO URBANO

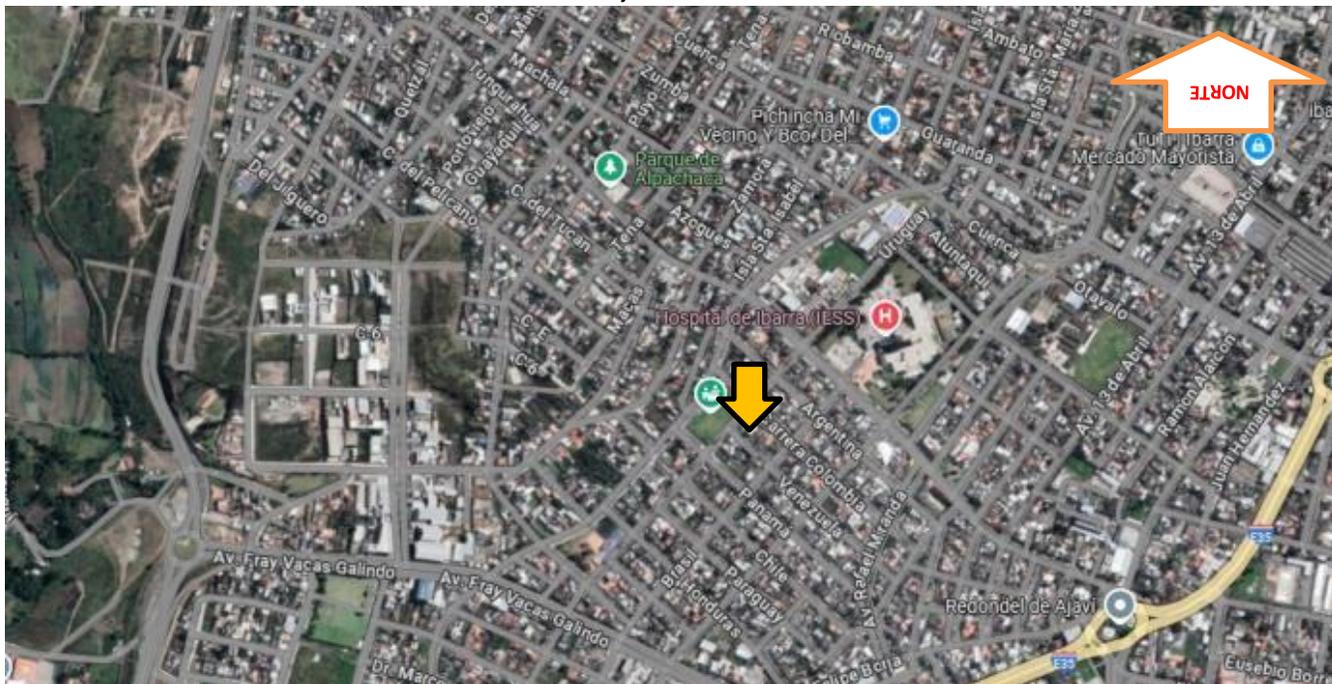


**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

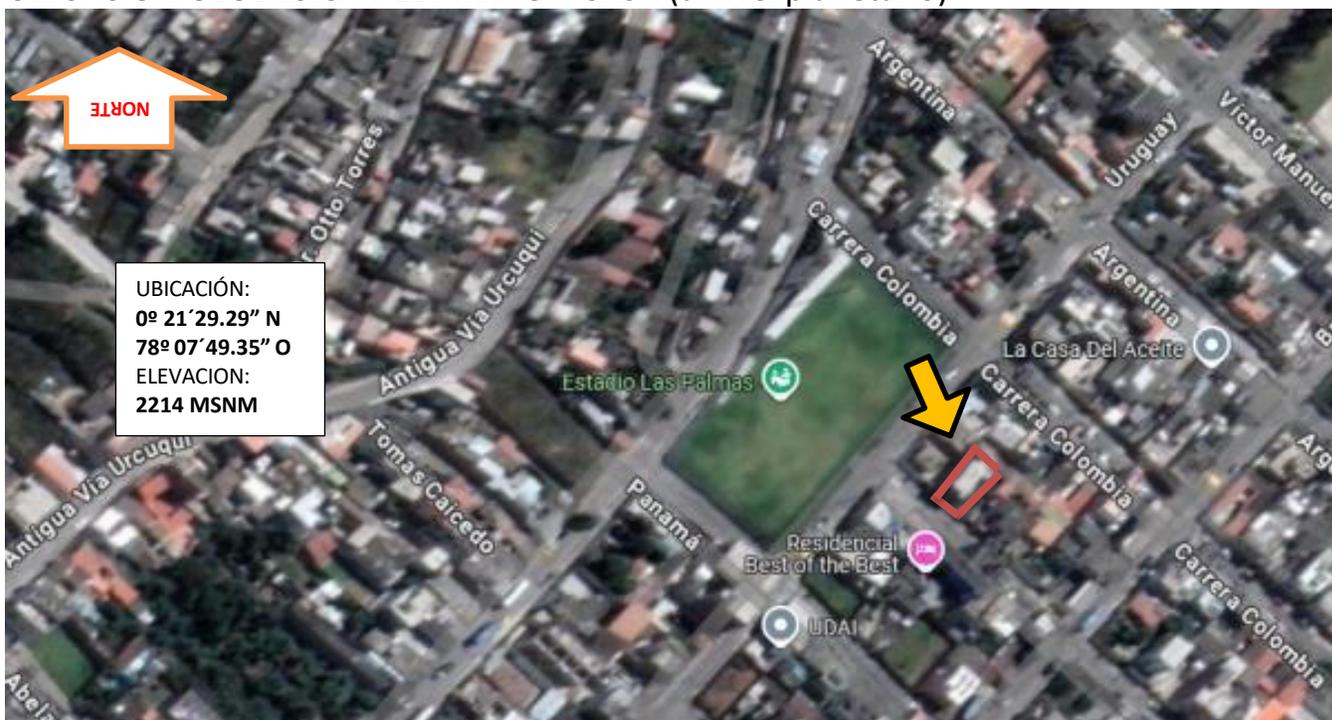
CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

MAPA:

UBICACION DE PREDIO Y CASA, OBTENIDA DE GOOGLE MAPS



UBICACION GEODESICA DEL PREDIO Y CASA (a nivel planetario)



Ubicación catastral entorno a emplazamiento. Georreferenciada.



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL**
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

3.- DATOS DEL AVALÚO:

SOLICITANTE	ISSPOL Sbos. Jorge Raúl Yanacallo, Empleado Recaudador del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional – ISSPOL.
VALUADOR	Arq. Marcelo Ramos Guarderas
REGISTRO DE PERITO EN LA SBS	Registro Número PA-2004-602- Superintendencia de Bancos
FECHA DE SOLICITUD DE AVALUO	viernes, 23 de agosto de 2024
FECHA DE INSPECCION	miércoles, 25 de septiembre de 2024
FECHA DE AVALUO	martes, 1 de octubre de 2024
PERSONAL A CARGO DE INSPECCION	AB. ANTONELLA NARANJO, Depositaria Judicial del ISSPOL Y PERITO, Arq. Marcelo Ramos Guarderas
INMUEBLE QUE SE AVALÚA	DENOMINACION: TERRENO CON CONSTRUCCION: tres pisos, planta baja terminados completos, plantas dos y tres en OBRA GRIS; Clave catastral 100103030904701500000000, UBICADO en la PARROQUIA ALPACHACA (EL SAGRARIO), CANTON IBARRA, PROVINCIA DE IMBABURA
OBJETO DE AVALUO	Obtención de VALORACION O AVALUO REAL DEL BIEN INMUEBLE
PROPOSITO DEL AVALUO	Para REMATE del BIEN INMUEBLE

4.- ASPECTOS GENERALES ENTORNO

REGIMEN DE PROPIEDAD	ACTIVO, PROPIEDAD HIPOTECADA A ISSPOL	
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	PERTENENCIA SR. VICENTE GREGORIO LUCIO BRAVO Y SRA. ERIKA MARCELA LEON REVELO, Casados; HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DE ISSPOL Notaría Segunda del Cantón Ibarra, con fecha 05 de enero 2017	
CLASIFICACION DE LA ZONA	(SU) SUELO URBANO	
TIPO DE PREDOMINANTE	CONSTRUCCION EN HORMIGON ARMADO Y VARIAS	
INDICE DE SATURACION DE LA ZONA	
POBLACION	URBANA	
VIAS DE ACCESO	SI	
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTOS URBANOS EN CERCANIA AL SITIO DE ANALISIS	AGUA POTABLE	SI
	ENERGIA ELECTRICA	SI
	ALCANTARILLADO	SI
	OTROS	PARQUES



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

5.- TIPO DE PROPIEDAD: Descripción general del terreno y descripción general de la construcción.

TERRENO	URBANO	X	RURAL						
TOPOGRAFIA / FORMA	PLANA	X	ACLIVE		DECLIVE		REGULAR	X	IRREGULAR
EDIFICACION	UNIFAMILIAR	X	BIFAMILIAR		MULTIFAMILIAR				
PROPIEDAD HORIZONTAL	SI								
TIPO DE ESCRITURA	PERTENENCIA SR. VICENTE GREGORIO LUCIO BRAVO Y SRA. ERIKA MARCELA LEON REVELO, Casados; HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DE ISSPOL Notaría Segunda del Cantón Ibarra, con fecha 05 de enero 2017								
NUM. DE PREDIO	NO TIENE NUMERO PREDIAL, CLAVE CATASTRAL: CC 10010303090470150000000								

5.1 ZONIFICACION:

ZONIFICACION			
NOTA:	EL TERRENO ES UN LOTE CON CONSTRUCCIONES		
CODIGO DE EDIFICABILIDAD	N/S	TRATAMIENTO	CONSOLIDADO
PIT (ZONIFICACION)	N/S	RETIROS	
USO DE SUELO GENERAL	(U) URBANO	FRONTAL	0
USO DE SUELO ESPECIFICO	N/S	LATERALES	0
		POSTERIOR	0
CLASIFICACION DEL SUELO	(SU) SUELO URBANO	ENTREBLOQUES	0
SUBCLASIFICACION	N/S	COS PB	N/S
LOTE MINIMO (M2)	N/S	COS TOTAL	N/S
FRENTE MINIMO (M)	N/S	Nº PISOS	4
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS BASICOS	SI	ALTURA	16 M
AREA GRAFICA	112,50 m2	FRENTE TOTAL M	9,00
AREA SEGÚN ESCRITURA	112,50 m2	FORMA DE OCUPACION	ADOSADA CONTINUA
ESTADO LEGAL	EMBARGADO		
PLANOS APROBADOS	N/S		
TENDENCIA URBANA	(SU) SUELO URBANO		
PLUSVALIA	MEDIA		
DEMANDA	SOLICITUD EN ESTRATOS MEDIOS. POSIBILIDAD DE COMERCIOS O SERVICIOS RELACIONADOS CON HOSPITAL DE IBARRA		





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

6.- DIMENSIONES, ALICUOTAS, AREAS DE CONSTRUCCION Y LINDEROS:

ZONIFICACION			
NOTA:	EL TERRENO ES UN LOTE CON CONSTRUCCIONES		
CODIGO DE EDIFICABILIDAD	N/S	TRATAMIENTO	CONSOLIDADO
PIT (ZONIFICACION)	N/S	RETIROS	
USO DE SUELO GENERAL	(U) URBANO	FRONTAL	0
USO DE SUELO ESPECIFICO	N/S	LATERALES	0
		POSTERIOR	0
CLASIFICACION DEL SUELO	(SU) SUELO URBANO	ENTRE BLOQUES	0
SUBCLASIFICACION	N/S	COS PB	N/S
LOTE MINIMO (M2)	N/S	COS TOTAL	N/S
FRENTE MINIMO (M)	N/S	Nº PISOS	4
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS BASICOS		SI	ALTURA
AREA GRAFICA	112,50 m2	FRENTE TOTAL M	9,00
AREA SEGÚN ESCRITURA	112,50 m2	FORMA DE OCUPACION	ADOSADA CONTINUA
ESTADO LEGAL	EMBARGADO		
PLANOS APROBADOS	N/S		
TENDENCIA URBANA	(SU) SUELO URBANO		
PLUSVALIA	MEDIA		
DEMANDA	SOLICITUD EN ESTRATOS MEDIOS. POSIBILIDAD DE COMERCIOS O SERVICIOS RELACIONADOS CON HOSPITAL DE IBARRA		

CUADRO DE AREAS				
DENOMINACION: TERRENO CON CONSTRUCCION: tres pisos, planta baja terminados completos, plantas dos y tres en OBRA GRIS; Clave catastral 100103030904701500000000, UBICADO en la PARROQUIA ALPACHACA (EL SAGRARIO), CANTON IBARRA, PROVINCIA DE IMBABURA				
LOCAL	PLANTA	RESTA PATIO	M2 AREA ABIERTA	DETALLE
DEPARTAMENTO PLANTA BAJA	PLANTA BAJA	10,4	102,10	CONSTRUCCION COMPLETA
DEPARTAMENTO SIN ACABADOS	PISO 2	10,4	102,10	OBRA GRIS (SIN ACABADOS)
DEPARTAMENTO SIN ACABADOS	PISO 3	10,4	73,00	OBRA GRIS (SIN ACABADOS)
			175,10	
	AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION		277,20	
FORMA DE TENENCIA		PROPIEDAD CON HIPOTECA ABIERTA		
PERTENENCIA SR. VICENTE GREGORIO LUCIO BRAVO Y SRA. ERIKA MARCELA LEON REVELO, Casados; HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DE ISSPOL Notaría Segunda del Cantón Ibarra, con fecha 05 de enero 2017				

LINDEROS			
DENOMINACION: TERRENO CON CONSTRUCCION: tres pisos, planta baja terminados completos, plantas dos y tres en OBRA GRIS; Clave catastral 100103030904701500000000, UBICADO en la PARROQUIA ALPACHACA (EL SAGRARIO), CANTON IBARRA, PROVINCIA DE IMBABURA			
NORTE	Lote Nº ciento sesenta y cinco (165) de propiedad de Jesús Mejía, en nueve metros (9,00 m)		
SUR	Calle pública Venezuela en nueve metros (9,00m)		
ESTE	Lote Nº ciento sesenta y dos (162) de Mercedes González en doce metros, cincuenta centímetros (12,5 m)		
OESTE	Propiedad que le sobra a la vendedora, en doce metros, cincuenta centímetros (12,5 m)		
AREA TOTAL m2: La superficie es de ciento doce metros cuadrados, cincuenta decímetros cuadrados		m2	112,50
DATO: Certificado Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra, código único 801407, con fecha 7 de junio de 2024			



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD (Transcripción doc. Publico letra itálica):

“Se certifica hasta la presente fecha que : El referido departamento signado con el Número Cuatro, y, a la Alícuota parcial que le corresponde a la totalidad del terreno y bienes comunales equivalente al 14.57% por ciento, incluido Lavado y Secado departamento cuatro n +7.74 , y a la Alícuota parcial que le corresponde a la totalidad del terreno y bienes comunales equivalente al 1.90% por ciento, Alícuota TOTAL 16.47% por ciento, se halla hipotecado y prohibido de enajenar”

Datos : PERTENENCIA SR. VICENTE GREGORIO LUCIO BRAVO Y SRA. ERIKA MARCELA LEON REVELO, Casados; HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DE ISSPOL Notaría Segunda del Cantón Ibarra, con fecha 05 de enero 2017

AL MOMENTO EL DEPARTAMENTO DE PLANTA BAJA SE ENCUENTRA DESOCUPADO. LAS AREAS CONSTRUIDAS DEL PISO 2 Y PISO 3 ESTÁN EN OBRA GRIS, OSEA CONSTRUCCIONES SIN ACABADOS, ESTADO REGULAR.

8.- CARACTERISTICAS DEL ENTORNO, SECTOR: Integrar una descripción del entorno inmediato, incluir lo más relevante del sector.

SERVICIOS BASICOS		
SERVICIOS BASICOS	SI = X	
AGUA POTABLE	X	
ENERGIA ELECTRICA	X	
SERVICIO TELEFONICO	X	
INTERNET	X	
ALUMBRADO PUBLICO	X	
OTROS SERVICIOS		
TRANSPORTE PUBLICO		
GUARDIANIA		
CALLES ADOCUINADAS		
TRAZADO DE VIAS	X	
FACILIDADES DE ACCESO	X	
CENTROS COMERCIALES Y OTROS	HOSPITAL DEL IESS IBARRA	X
IGLESIAS	X	
CLASIFICACION DE LA ZONA	CLASIF. SUELO: URBANO	
CLASIFICACION DEL INMUEBLE	CLASIF. SUELO: URBANO	



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

9.- DESCRIPCION DEL ENTORNO:

Se debe describir tipo de zonificación, como se encuentra conformado arquitectónicamente, accesos y tipo de vías, consolidación arquitectónica, si están ubicados sectores relevantes, los más cercanos al bien inmueble y que puedan elevar el valor de la plusvalía del bien inmueble.

EL Lote está ubicado al NORTE de la ciudad de IBARRA, cerca al HOSPITAL DEL IESS DE IBARRA, en el sector denominado Mirador de Alpachaca, en la parroquia Alpachaca (El Sagrario) en un sector donde prevalece la tipología de Vivienda y se ha desarrollado comercio pequeño y servicios en función de la proximidad del hospital. Es un sector tranquilo y bien provisto de Servicios básicos por lo puede concitar interés en el REMATE en familias pequeñas o parejas jóvenes o a quien interese como consultorios o servicios médicos.



AFECTACIONES /PROTECCIONES

No existen afectaciones ni protecciones.

EQUIPAMIENTOS URBANOS	Indicar equipamientos urbanos que se encuentren en el entorno inmediato del inmueble en análisis.						
PLUSVALIA	ALTA	MEDIA ALTA	MEDIA	REGULAR		MEDIA BAJA	BAJA
				X			
CLASIFICACION DE LA ZONA	RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	AGRICOLA		MIXTA	
	X						
VULNERABILIDAD DEL SECTOR	Indicar factores de vulnerabilidad en el entorno. NO HAY AFECTACIONES NI VULNERABILIDAD EN EL SECTOR						



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

10.- DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD	
TERRENO	Terreno del lote con forma rectangular. Plano. El edificio ocupa los retiros FRONTAL , y LATERALES . En la parte posterior al edificio, hay un patio de servicio y de luz para los dos pisos altos.
CONSTRUCCION	La construcción es de Estructura de hormigón armado con cimentación de plintos y cadenas de hormigón armado, losa de hormigón armado enlucida y pintada. EN PLANTA BAJA, CON TERMINADOS: Paredes de bloque de hormigón prensado enlucidas y pintadas con pintura vinyl-acrílica. Ventanas marco de aluminio y vidrio claro en distintos espesores. Puertas de madera sólida panelada y lacada con cerraduras tipo Kwickset. Instalaciones eléctricas y de agua potable perdidas. Piezas sanitarias nacionales. Pisos con recubrimiento de cerámica nacional. Baños con recubrimiento de pisos y paredes con cerámica
DEPARTAMENTO PLANTA BAJA	Distribución: Se define en un espacio abierto de sala, comedor y cocina. Hay un baño completo y dos dormitorios. Hay el garaje que además conforma un hall pasillo con la grada de hormigón armado de circulación vertical al fondo. La construcción tiene acabados y estuvo en uso hasta hace poco. El estado en general de la construcción es Bueno-regular, requiere de mantenimiento menor. ACTUALMENTE ESTA DESOCUPADO.
PISOS 2 Y 3	Los dos pisos altos están en OBRA GRIS , o sea en un estado de construcción primario, con paredes de ladrillo y bloque de hormigón, estructura de columnas y losas de hormigón armado, y parte de instalaciones de desagüe instaladas. No hay acabados ni instalaciones de agua potable o eléctricas. Esta construcción se realizó posteriormente a la original del primer piso. Su valoración se hace aplicando los valores de la Cámara de la Construcción de Quito.
UTILITARIOS	El conjunto cuenta con SERVICIOS BASICOS: <ul style="list-style-type: none">- Energía eléctrica- Agua potable-Alcantarillado-Telefonía/tvcable/internet





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL**
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

**DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LA CASA DE HORMIGÓN ARMADO
DE TRES PLANTAS**

Tipo de construcción

El tipo de construcciones es de estructura de hormigón armado con mampostería bloque de hormigón prensado y de ladrillo enlucido y pintado.

PLANTA BAJA: Construcción con terminados y habitable.

PISOS 2 Y 3: Construcción en OBRA GRIS, sin acabados, inhabitable.

La calidad y el estado de la construcción es BUENA - REGULAR.

Criterios técnicos de construcción y diseño

Todas las áreas y niveles están construidas con un diseño formal, no hay planos arquitectónicos, y a vista de inspección, las estructuras cumplen con lo básico de diseño. Las estructuras no presentan daños visibles, ni rajaduras o defectos estructurales. Los ambientes se acomodan a ambientes básicos.

Clasificación y calidad de la construcción

La construcción es semi moderna, por su calidad de acabados, de diseño, las estructuras cumplen con lo básico de diseño. Las estructuras no presentan daños visibles, ni rajaduras o defectos estructurales.

Numero de niveles

Posee en PLANTA BAJA un nivel de construcción (es DEPARTAMENTO de vivienda con dos dormitorios y dos baños).

En los pisos 2 y 3 hay una construcción en OBRA GRIS.

Se realizó un levantamiento arquitectónico en la visita de inspección y se adjuntan los Planos arquitectónicos

Calidad del proyecto

Tiene regulares cualidades de construcción. No hay una buena funcionalidad, pero cumple con los ambientes para su uso específico.

Unidades rentables o susceptibles de rentarse

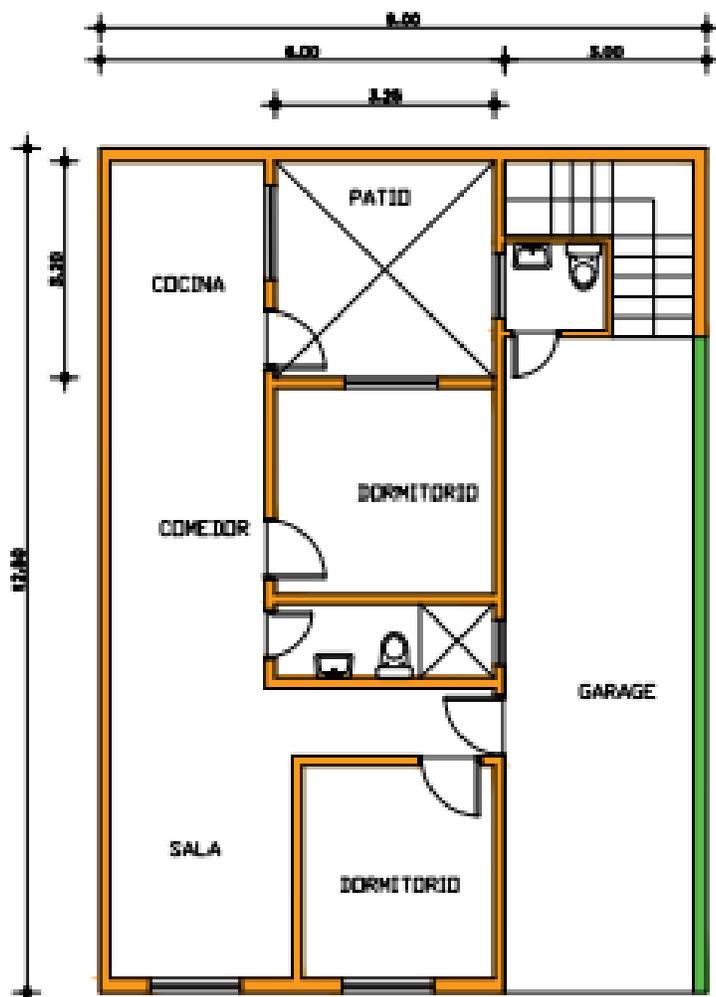
El departamento de la Planta Baja esta habitable y se puede rentar inmediatamente.

La construcción en Obra Gris de los pisos 2 y 3 requieren de trabajos de ingeniería y construcción, y un aporte de inversión significativo, pero en vista del avance y de la condición de rentabilidad a futuro con un proyecto de servicio o consultorios médicos, sería una inversión interesante. Es una buena opción en el REMATE.



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018



DEPARTAMENTO PLANTA BAJA (OBRA TERMINADA)
PLANO SEGUN LEVANTAMIENTO ARQUITECTONICO EN OBRA
ESCALA: 1:100 (PARA GRAFICO ESC. DINAMICA)

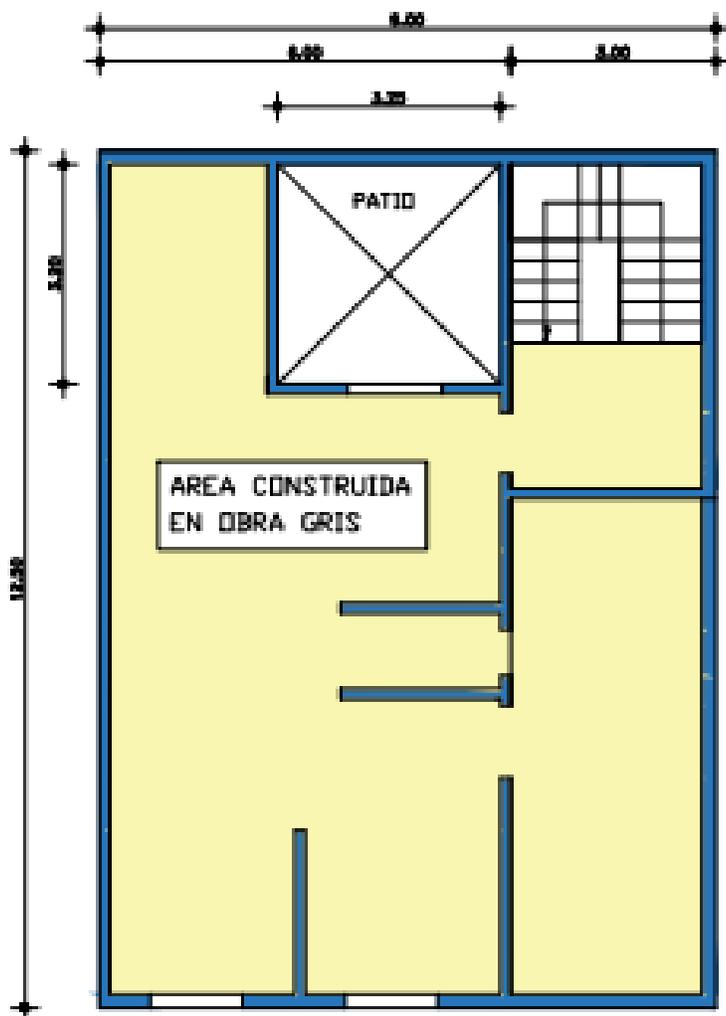
AREA DE TERRENO : 112.50 M2

AREA CONSTRUIDA : 102.10 M2



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018



DEPARTAMENTO PISO 2 (EN OBRA GRIS)
PLANO SEGUN LEVANTAMIENTO ARQUITECTONICO EN OBRA
ESCALA: 1:100 (PARA GRAFICO ESC. DINAMICA)

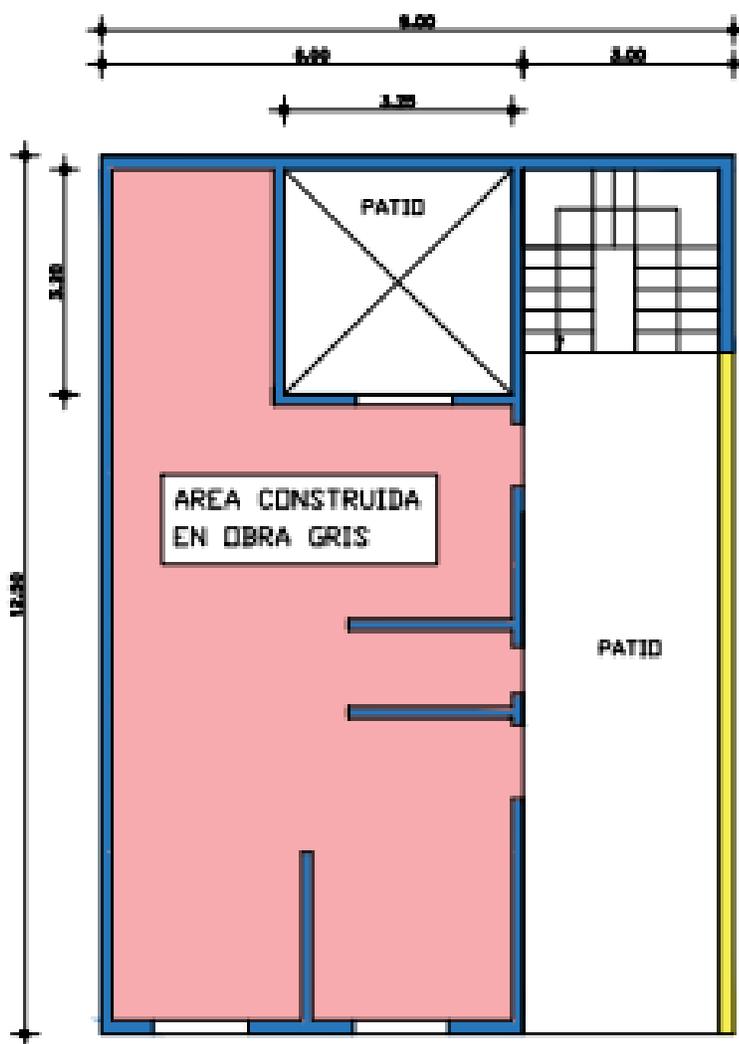
AREA CONSTRUIDA (OBRA GRIS) : 102.10 M2



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES



DEPARTAMENTO PISO 3 (EN OBRA GRIS)
PLANO SEGUN LEVANTAMIENTO ARQUITECTONICO EN OBRA
ESCALA: 1:100 (PARA GRAFICO ESC. DINAMICA)

AREA CONSTRUIDA (OBRA GRIS) : 102.10 M²



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

Elementos de la construcción.

		Descripción	Estado
Obra gris.-	Cimentación	Esta construida en hormigón armado, no	Buen estado
	Estructura	De Hormigón armado	Buen estado
	Muros	De mampostería de bloque de hormigón	Buen estado
	Techos	Losa de hormigón armado	Buen estado
	Azoteas	Si tiene azoteas	Buen estado
	Bardas	No tiene bardas
Revestimientos y acabados interiores:	Aplanados	No tiene aplanados
	Plafones	No tiene plafones
	Pisos	hormigón armado	Buen estado
	Escaleras	de hormigón armado	Estado regular
	Pintura	látex vinyl acrílico para interiores	Estado regular
	Recubrimientos especiales		
Carpintería	Puertas	De madera sólida lacada	Buen estado
	Muebles de Closet y cocina	No tiene	
	Pisos	Es de Hormigón armado, recubierto con cerámica	Buen estado
Instalaciones hidrosanitarias. -	Están ocultas, se puede ver que son tuberías de PVC y para agua caliente.		Buen estado
Instalaciones eléctricas. -	Están ocultas entubadas, salidas de 110 V, Luminarias empotradas, tablero térmico, corriente alterna.		Buen estado
Herrería. -	No hay herrería	
Vidriería. -	De 4, 5 y 6 líneas, transparente, en buen estado		Buen estado
Cerrajería. -	Cerraduras tipo Kwicket		Buen estado
Fachadas. -	Fachadas pintadas con diseño del conjunto; predominante fachada frontal como principal		Buen estado
Instalaciones especiales. -	Escaleras de hormigón armado		Buen estado
Elementos accesorios. -	Muebles de cocina y closets		No hay
Obras complementarias. -	No hay		

Edad aproximada de la construcción	Vida útil remanente	Estado de conservación
Año de construcción 2004 (19 años)	46 años	Bueno - regular
Observaciones:		



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

JUSTIFICACION DE LA EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION

1.- De la observación directa de la VISITA DE INSPECCIÓN.

FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL REMANENTE DE UN BIEN MATERIAL			
SIMBOLOGIA			DATOS
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	19
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	45,07
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 512,26
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 355,19
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	46
FORMULA			
(VNR/VRN)	=	1,442231	
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)	
VUR	=	45,069050	
VURR	=	VUE-EC	
VURR	=	46	

JUSTIFICACION DE LA VIDA UTIL REMANENTE

VALOR NETO DE REPOSICION (NVR)
Es el costo de construir, fabricar o adquirir un bien similar afectado por la depreciación y estado de conservación a la fecha de valuación
VALOR DE REPOSICION NUEVO (VRN)
Costo actual para reproducir un bien, con sus mismas características.
VALOR FISICO O VALOR NETO DE REPOSICION (VNR)
Valor actual de un bien, considerando su DEPRECIACION por antigüedad, estado de conservación; funcionalidad, calidad y grado de obsolescencia.

Estado de Conservación

El bien inmueble está en un estado de conservación bueno - regular. La estructura de la construcción se presenta sin daños visibles o fisuras o defectos visibles. Necesita mantenimientos menores y limpieza en general. La construcción en Obra Gris necesita ser terminada con una inversión económica considerable.



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL**
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

11.- Inspección física

La inspección física se hizo:

- Con la constatación visual del bien Inmueble ambiente por ambiente, y valoración “in situ” de la calidad y estado actual del mismo.
- El modelo de forma, lo constituyo el mismo bien inmueble.
- En el bien inmueble no se ha realizado actividades de obra civil actualmente

Consideraciones previas al avalúo

1. Constatación de la información valida y actualizada del predio respecto a su condición actual dentro del catastro municipal.
2. Recabar información de bienes inmuebles similares en la zona. Aplicar el METODO COMPARATIVO aplicando el factor de comercialización para obtener el Valor del Avalúo y aplicar el METODO POTENCIAL y/o METODO RESIDUAL y su verificación con él.

El trabajo técnico pericial se hizo siguiendo las normativas y formalidades otorgadas por la Intuición **ISSPOL**;





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

11.1.- Registro Fotográfico y descripción espacial

EDIFICIO



SALA



COMEDOR Y COCINA





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

DORMITORIO TIPO



BAÑO



PATIO POSTERIOR



BAÑO BAJO GRADA



GARAGE Y ACCESO A GRADA





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL**

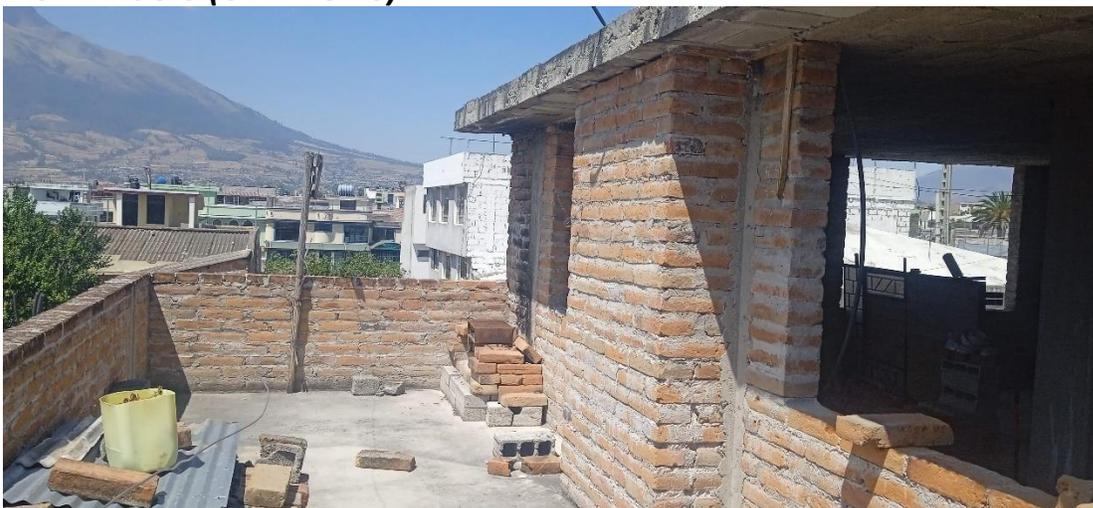
CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

VISTA DE PISO 2 (OBRA GRIS)



VISTA PISO 3 (OBRA GRIS)





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018



FACHADA FRONTAL DEL BIEN INMUEBLE

12.- VALOR DEL MERCADO:

El valor del mercado será el precio más alto probable, pagado que el inmueble obtiene en un mercado libre y competitivo, conociéndose sus usos, donde el vendedor y comprador no tenga mayor presión en la negociación.

Costo m2 por el sector de construcciones actuales.....\$ 487.87 usd

Costo m2 construcción realizados en el sector\$ 355.19 usd

Para llegar a estas valoraciones se procedió de la siguiente manera:

- 1.- Investigación de mercado;
- 2.- Homologación de ítems recabados;
- 3.-Comparaciones de varias valoraciones de bienes inmersos en el sector;
- 4.-Valoraciones promediales entre estas valoraciones;
- 5.-factores físicos comparativos:
 - Superficie (tipo de suelo y extensión en área);
 - Uso del suelo (Información IRM);
 - Zonificación (Información IRM);
 - Ubicación geográfica (en función de sus coordenadas geográficas);
 - Ubicación Geodésica (coordenadas geodésicas planetarias);
 - Forma física geométrica del bien inmueble (sirve para facilidades de construcción);
 - Pendiente del terreno vinculante inicial (su entorno) donde está asentada la construcción (suelo de cimentación);
 - Los alcances de oferta y demanda del bien inmueble (cuanto de interés hay por la compra de este bien inmueble);
 - Sistema climatológico sectorial (Estabilidad del clima);
 - La comercialización, está en función directa entre la vigencia de los precios de compra venta actuales y la demanda de bienes Inmuebles similares en el sector y en la actualidad.



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

LISTA COMPARATIVA DE BIENES

FECHA: martes, 1 de octubre de 2024

AVALUO

DENOMINACION: TERRENO CON CONSTRUCCION: tres pisos, planta baja terminados completos, plantas dos y tres en OBRA GRIS; Clave catastral 100103030904701500000000, UBICADO en la PARROQUIA ALPACHACA (EL SAGRARIO), CANTON IBARRA, PROVINCIA DE IMBABURA

UBICACIÓN

CIUDAD	IBARRA	AÑOS DE USO	19
CANTON	IBARRA	AÑO DE CONSTRUCCION	2004
PARROQUIA	ALPACHACA (EL SAGRARIO)		
SECTOR	AMIRADOR DE ALPACHACA		

OFICINAS: comparativo Compra-Venta ALICUOTA COMPLETA

Nº	UBICACIÓN	TIPO	AREA M2		PRECIO PEDIDO	PRECIO M2	FACTOR FUENTE MULTIPLICA (*)	FACTOR UBICACIÓN DIVIDE(/)	FACTOR REMODELACION DIVIDE(/)	FACTOR TAM AÑO DIVIDE(/)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	
		TOTAL M2	RTAMENTO Y CASA									
1	CIUDELA MUNICIPAL	CASA	275,00		\$ 175.000,00	636,36	0,95	1,15	1,10	1,10	434,46	Homologado
2	ALPACHACA	CASA	128,00		\$ 78.000,00	609,38	0,95	1,00	1,10	1,00	526,28	
3	ALPACHACA	CASA	85,00	SIMILAR	\$ 49.200,00	578,82	0,95	1,00	1,00	1,00	549,88	
4	DEL CHOFER	CASA	425,00	SIMILAR	\$ 235.000,00	552,94	0,95	1,00	1,00	1,10	477,54	
5	ALPACHACA	CASA	110,00	SIMILAR	\$ 59.000,00	536,36	0,95	1,00	1,00	1,00	509,55	
6	ALPACHACA	CASA	110,00	SIMILAR	\$ 59.000,00	536,36	0,95	1,00	1,00	1,00	509,55	
7	ALPACHACA	CASA	180,00	SIMILAR	\$ 85.000,00	472,22	0,95	1,00	1,00	1,10	407,83	
8	CARANQUI		228,00		\$ 275.000,00	1.206,14						
9	IBARRA		70,00		\$ 60.000,00	857,14						
10	IBARRA		160,00		\$ 120.000,00	750,00						
11	CARANQUI		740,00		\$ 299.000,00	404,05						
12	ALPACHACA		210,00		\$ 70.000,00	333,33						

3.415,08

487,87

9 16 \$ 144,00

precio m2 media \$ 487,87

PRECIO M2 COMERCIAL \$ 487,87

TERRENO

Nº	UBICACIÓN	AREA	CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	PRECIO PEDIDO	PRECIO M2	FACTOR FUENTE MULTIPLICA (*)	FACTOR UBICACIÓN DIVIDE(/)	FACTOR ESQUINA DIVIDE(/)	FACTOR TAM AÑO DIVIDE(/)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	
1	SECTOR HOSPITAL DEL IESS	144,00	SIMILAR		\$ 38.000,00	263,89	0,95	0,95	1,00	1,05	251,32	HOMOLOGADO
2	SECTOR HOSPITAL DEL IESS	463,00	SIMILAR		\$ 50.000,00	107,99	0,95	0,95	1,00	1,05	102,85	
3	GONZALES DE SAA	130,00	SIMILAR		\$ 21.000,00	161,54	0,95	0,95	1,00	1,05	153,85	

354,17

118,06

precio m2 media \$ 118,06

PRECIO M2 COMERCIAL \$ 118,06

APLICACIÓN VITTO CORVINI

		NORMA TECNICA DE VALORACION DE BIENES INMUEBLES, MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO		COSTOS INDIRECTOS		
		TABLA ANEXO 28		SE APLICA, CONSTRUCCION FORMAL: +COSTOS VENTA 5%		
VALOR DE M2 DE REPOSICION		CONSTRUCCION HORMIGÓN ARMADO, UNIPROPIEDAD, EDIF 1, CALIDAD A (MUY BUENA)		487,87		
		FUENTE: DOM US 2019 PRESUPUESTO VIVIENDA HORM. ARMADO		512,26		
AÑO CONSTRUCCION	2004					
				FORMULA	VA=Vn-(Vn-Vr)x K	
				APLICACIÓN	COSTO RP-(COSTO RP-RESIDUAL)Xdepreciacion k	
EDAD	19		EDIFICIO	Vn	512,26	
VIDA UTIL ESTIMADA	65		HORMIGON ARMADO CLASE A	(Vn - Vr)	461,04	
RESIDUAL	10%		HORMIGON ARMADO CLASE A	(Vn - Vr)XDEPR K	157,07	
COSTO M2 RP	512,26			VA=Vn-(Vn-Vr)x	355,19	
RESIDUAL APLICADO	51,23					
ESTADO	3		CLASE 3 ESTADO REGULAR, CON CONSERVACION REGULAR Y REPARACIONES MEDIANAS	VA	\$ 355,19	
DEPRECIACION APLICADA					\$ 355,19	
		ED/ VU X 100 ENTONCES				
EN TABLAS DE FITO CORVINI CON ESTADO 2		29,23	DEPRECIACION K	34,07	0,3407	
EDAD	29,23	0,29230769				
VIDA UTIL ESTIMADA			19			



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

AVALUO (APLICACIÓN HOMOLOGACIÓN VALOR COMERCIAL)

DENOMINACION: TERRENO CON CONSTRUCCION: tres pisos, planta baja terminados completos, plantas dos y tres en OBRA GRIS; Clave catastral 100103030904701500000000, UBICADO en la PARROQUIA ALPACHACA (EL SAGRARIO), CANTON IBARRA, PROVINCIA DE IMBABURA									
				VALOR DE FISICO			VALOR COMERCIAL		
DESCRIPCION			AREAS M2	DESCRIPCION	VALOR M2	VALOR REPOSICION	VALOR UNITARIO (APLICANDO FC)	VALOR COMERCIAL	
							FC = ,95		
TERRENO	112,50	m2	112,50		\$ 118,06	\$ 13.281,44	\$ 118,06	\$ 13.281,44	
CONSTRUCCIONES									
AREAS CONSTRUIDAS	CON ACABADOS	m2	102,10	DEPARTAMENTO PLANTA BAJA	\$ 355,19	\$ 36.264,56	\$ 337,43	\$ 34.451,33	
	EN OBRA GRIS	m2	102,10	PISO 2	\$ 177,59	\$ 18.132,28	\$ 168,71	\$ 17.225,67	
	EN OBRA GRIS	m2	73,00	PISO 3	\$ 177,59	\$ 12.964,31	\$ 168,71	\$ 12.316,10	
	AREAS ABIERTAS	-	-	0	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
OBRAS ADICIONALES		m2	-		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
					\$ 80.642,59		\$ 77.274,54		
					VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA		V. COMERCIAL X FACTOR DE OPORTUNIDAD (1% DEL VALOR COMERCIAL +4% POR CORRETAJE) 5%		\$ 73.410,81
AVALUO									
AVALUO VALOR DE REPOSICION					VALOR REPOSICION			\$ 80.642,59	
VALOR COMERCIAL (VALOR AFECTADO) REAL					VALOR COMERCIAL			\$ 77.274,54	
VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA					VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA			\$ 73.410,81	
VALOR CATASTRAL DENOMINACION: TERRENO CON CONSTRUCCION: tres pisos, planta baja terminados completos, plantas dos y tres en OBRA GRIS; Clave catastral 100103030904701500000000, UBICADO en la PARROQUIA ALPACHACA (EL SAGRARIO), CANTON IBARRA, PROVINCIA DE IMBABURA				TERRENO		INFORMACION DEL GADM IBARRA	M2	\$ 55.442,22	
				Avaluó de construcciones cubiertas			M2		
				avalúo de construcciones abiertas			M2		
				TOTAL					
DATO: Consulta de impuestos y predios predio con Clave Catastral CC 100103030904701500000000, con fecha 30 de septiembre de 2024									

VALOR DE REALIZACION		
VALOR DE REALIZACION es el valor estimado de venta de un bien, tomando como base el valor comercial del mismo y aplicando un factor que considere todos los costos y gastos deducibles que implica la necesidad de vender el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito.		
VALOR COMERCIAL	=	\$ 77.274,54
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=	\$ 3.863,73
VALOR DE REALIZACION	=	\$ 73.410,81

VALOR COMERCIAL (VALOR DE AVALUO)

SON: USD 77.274,54 (dólares americanos)

SON: Setenta y siete mil doscientos setenta y cuatro USD con 54/100



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

METODOLOGÍA DEPRECIACIÓN MÉTODO FITTO&CORVINI

FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL REMANENTE DE UN BIEN MATERIAL			
SIMBOLOGIA		DATOS	
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	19
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	45,07
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 512,26
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 355,19
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	46
FORMULA			
(VNR/VRN)	=		1,442231
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)	
VUR	=		45,069050
VURR	=	VUE-EC	
VURR	=		46
APLICACIÓN FITTO CORVINI			
		NORMA TECNICA DE VALORACION DE BIENES INMUEBLES, MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO	COSTOS INDIRECTOS
		TABLA ANEXO 28	
VALOR DE M2 DE REPOSICION		CONSTRUCCION HORMIGÓN ARMADO, UNIPROPIEDAD, EDIF 1, CALIDAD A (MUY BUENA)	SE APLICA, CONSTRUCCION FORMAL; +COSTOS VENTA 5%
		487,87	512,26
FUENTE: DOM US 2019 PRESUPUESTO VIVIENDA HORM. ARMADO			
AÑO CONSTRUCCION	2004		
	19		
EDAD	19	EDIFICIO	
VIDA UTIL ESTIMADA	65	HORMIGON ARMADO CLASE A	
RESIDUAL	10%	HORMIGON ARMADO CLASE A	
COSTO M2 RP	512,26		
RESIDUAL APLICADO	51,23		
ESTADO	3	CLASE 3 ESTADO REGULAR, CON CONSERVACION REGULAR Y REPARACIONES MEDIANAS	VA \$ 355,19
DEPRECIACION APLICADA			\$ 355,19
		ED/ VU X 100 ENTONCES	
ENTABLAS DE FITO CORVINI CON ESTADO 2		29,23	DEPRECIACION K 34,07
			0,3407
EDAD	29,23	0,29230769	
VIDA UTIL ESTIMADA		19	
		65	

DATOS TECNICOS DE CALCULO

(Método de Fitto & Corvini)

- ✓ *Porcentaje de depreciación;*
- ✓ *Edad de la construcción en porcentaje;*
- ✓ *Valor de construcción usada;*
- ✓ *Edad de la construcción;*
- ✓ *Valor de la construcción nueva “depreciada”;*
- ✓ *Vida útil de la construcción;*
- ✓ *Valor residual que se puede rescatar al final de la vida útil.*



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

13.- EL MÁS ALTO - MEJOR VALOR Y USO:

Costo m2 por el sector de construcciones actuales\$ 487.87 usd
Costo m2 construcción realizados en el sector\$ 355.19 usd

14.- METODO DE VALORACION:

- ✓ Se utilizo el método COMPARATIVO HOMOLOGADO;
- ✓ Investigación de Mercado;
- ✓ Cálculo Matemático.
- ✓ Se aplicaron otros métodos de valoración para verificar los valores:
Método DEPRECIACIÓN MÉTODO FITTO&CORVINI;

Uso actual. -

El uso actual es PARA VIVIENDA, LOCAL COMERCIAL Y USO DE OFICINAS

15.- CUADRO GENERAL DE VALORES:

VALOR REPOSICION	\$ 80.642,59
VALOR COMERCIAL	\$ 77.274,54
VALOR DE REALIZACION O VENTA INMEDIATA	\$ 73.410,81

VALOR COMERCIAL (VALOR DE AVALUO)

SON: USD 77 .274,54 (dólares americanos)

SON: *Setenta y siete mil doscientos setenta y cuatro USD con 54/100*





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

JUSTIFICACION

VALOR DE REALIZACION			
<p>VALOR DE REALIZACION es el valor estimado de venta de un bien, tomando como base el valor comercial del mismo y aplicando un factor que considere todos los costos y gastos deducibles que implica la necesidad de vender el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito.</p>			
VALOR COMERCIAL	=	\$	77.274,54
GASTOS PARA VENTA RAPIDA (1.00 % DEL VALOR COMERCIAL), MAS 4 % POR CORRETAJE)	=	\$	3.863,73
VALOR DE REALIZACION	=	\$	73.410,81
VALOR NETO DE REPOSICION (NVR)			
<p>Es el costo de construir, fabricar o adquirir un bien similar afectado por la depreciación y estado de conservación a la fecha de valuación</p>			
VALOR DE REPOSICION NUEVO (VRN)			
<p><i>Costo actual para reproducir un bien, con sus mismas características.</i></p>			
VALOR FISICO O VALOR NETO DE REPOSICION (VNR)			
<p>Valor actual de un bien, considerando su DEPRECIACION por antigüedad, estado de conservación; funcionalidad, calidad y grado de obsolescencia.</p>			

VALOR DE REALIZACION

SON: USD 73.410,73 (dólares americanos)

SON: Setenta y tres mil cuatrocientos diez DOLARES, con 73/100.

5.1.- TERRENO.

112,50		-
AREA DEL TERRENO (M2.)	VALOR ECONOMICO DEL (M2.)	VALOR DE TERRENO (USD)
112,50	\$ 118,06	13.281,44



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

15.2.- CONSTRUCCIONES:

CLASIFICACION Y VALORACION DE AREAS DE CONSTRUCCION SEGUN TIPOLOGIA							
AREAS DE CONSTRUCCION	TIPOLOGIAS	NOMBRE DEL AREA	AREA (m2.)	VALOR DE REPOSICION		VALOR COMERCIAL	
				VALORACION/ m2.	TOTAL	VALORACION/ m2.	TOTAL
AREA DE CONSTRUCCION 1	TIPOLOGIA 1	DEPARTAMENTO PLANTA BAJA	102,10	\$ 355,19	\$ 36.264,56	\$ 337,43	\$ 34.451,33
AREA DE CONSTRUCCION 2 OBRA GRIS	OBRA GRIS	PISO 2	102,10	\$ 177,59	\$ 18.132,28	\$ 168,71	\$ 17.225,67
AREA DE CONSTRUCCION 2 OBRA GRIS	OBRA GRIS	PISO 3	73,00	\$ 177,59	\$ 12.964,31	\$ 168,71	\$ 12.316,10
			277,20		\$ 67.361,16		\$ 63.993,10

CONSTRUCCIONES				
NOMBRE DEL AREA	AREA (m2.)	UNIDAD	OBSERVACIONES	
AREAS CONSTRUIDAS				
DEPARTAMENTO PLANTA BAJA	102,10	M2	OBRA TERMINADA	
PISO 2	102,10	M2	OBRA GRIS	
PISO 3	73,00	M2	OBRA GRIS	
AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION	277,20	M2		

VALOR COMERCIAL

PROCEDIMIENTO ORDENADO DE CALCULO, EFECTUADO PARA EL TEMA DE CONSTRUCCIONES
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCION, MAS VALOR DEL TERRENO =

77.274,54 (dólares americanos)

SON: USD 77 .274,54 (dólares americanos)

SON: Setenta y siete mil doscientos setenta y cuatro USD con 54/100

***En caso de existir más áreas y requiere numerar se debe incluir aquí.**

ESTE ITEM NO APLICA, porque no hay más áreas.



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

FUNDAMENTACION CONCEPTUAL - MATEMATICA DE LA VIDA UTIL			
SIMBOLOGIA		DATOS	
EC	=	EDAD DE LA CONSTRUCCION	19
VUR	=	VIDA UTIL REMANENTE	45,07
VNR	=	VALOR NETO DE REPOSICION	\$ 512,26
VUE	=	VIDA UTIL ESTIMADA	65
VRN	=	VALOR DE REPOSICION NUEVO	\$ 355,19
VURR	=	VIDA UTIL REMANENTE REAL	46
FORMULA			
(VNR/VRN)	=	1,442231	
VUR	=	VUE*(VNR/VRN)	
VUR	=	45,07	
VURR	=	VUE-EC	
VURR	=	46	
CALCULO MATEMATICO - ESTADISTICO DE DEPRECIACION DEL BIEN INMUEBLE,			
DATOS DE INGRESO:		% DE	100/AÑOS DE VIDA UTIL
VALOR CONSTANTE EN F.D.	100	AMORTIZACION ANUAL =	VALOR DE COMPRA DEL BIEN/AÑOS DE VIDA UTIL
AÑOS DE VIDA UTIL DEL BIEN	46	VALOR RESIDUAL =	VALOR DE COMPRA DEL BIEN- %AMORTIZACION*VALOR DE COMPRA DEL
VALOR DE COMPRA DEL BIEN	\$ 77.274,54	CALCULOS	
		% DE	2,174%
		AMORTIZACION ANUAL	1.679,88 USD
		VALOR	\$ 75.594,65 USD

AÑO	SLN	AÑO	SLN								
0	\$ 77.274,54										
1	\$ 75.594,65	11	\$ 54.043,50	21	\$ 32.492,36	31	\$ 10.941,21	41	\$ -10.609,94	51	\$ -32.161,09
2	\$ 73.386,74	12	\$ 51.835,59	22	\$ 30.284,44	32	\$ 8.733,29	42	\$ -12.817,86	52	\$ -34.369,01
3	\$ 71.178,82	13	\$ 49.627,67	23	\$ 28.076,52	33	\$ 6.525,37	43	\$ -15.025,78		
4	\$ 68.970,90	14	\$ 47.419,75	24	\$ 25.868,60	34	\$ 4.317,45	44	\$ -17.233,70		
5	\$ 66.762,98	15	\$ 45.211,83	25	\$ 23.660,68	35	\$ 2.109,53	45	\$ -19.441,62		
6	\$ 64.555,06	16	\$ 43.003,91	26	\$ 21.452,76	36	\$ -98,39	46	\$ -21.649,54		
7	\$ 62.347,14	17	\$ 40.795,99	27	\$ 19.244,84	37	\$ -2.306,31	47	\$ -23.857,46		
8	\$ 60.139,22	18	\$ 38.588,07	28	\$ 17.036,92	38	\$ -4.514,22	48	\$ -26.065,37		
9	\$ 57.931,30	19	\$ 36.380,16	29	\$ 14.829,01	39	\$ -6.722,14	49	\$ -28.273,29		
10	\$ 55.723,39	20	\$ 34.172,24	30	\$ 12.621,09	40	\$ -8.930,06	50	\$ -30.481,21		



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

**DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DEL AVALUO Y
DOCUMENTOS QUE DEBE PRESENTAR:**

FIRMA

NOMBRE DEL PERITO

ARQ. HUMBERTO MARCELO RAMOS GUARDERAS

CÉDULA DE IDENTIDAD

C.I. 170418200-3

**NÚMERO DE ACREDITACIÓN COMO PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES DE LA
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS.**

**Registro Número PA-2004-602- Superintendencia de Bancos y
Seguros**

Nº de calificación FUNCION JUDICIAL 1839433





**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018



RESOLUCIÓN No. SB-DTL-2020-1415

**MARCELO GUSTAVO BLANCO DÁVILA
DIRECTOR DE TRÁMITES LEGALES**

CONSIDERANDO:

QUE mediante comunicación ingresada a este organismo de control el 18 de diciembre de 2020, el Arquitecto Humberto Marcelo Ramos Guarderas, con cédula No. 1704182003, solicita la calificación como perito valuador de bienes inmuebles, bienes muebles de oficina, vehículos y maquinarias; entendiéndose que la documentación ingresada a la Superintendencia de Bancos es de responsabilidad exclusiva de la parte interesada, que es auténtica y no carece de alteración o invalidez alguna;

QUE el numeral 24 del artículo 62 del Código Orgánico Monetario y Financiero, establece dentro de las funciones otorgadas a la Superintendencia de Bancos, la calificación de los peritos valuadores;

QUE el artículo 4 del capítulo IV "Normas para la calificación y registro de peritos valuadores", del título XVII "De las calificaciones otorgadas por la Superintendencia de Bancos", del libro I "Normas de control para las entidades de los sectores financieros público y privado", de la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos, establece los requisitos para la calificación de los peritos valuadores;

QUE el inciso quinto del artículo 6 del citado capítulo IV, establece que la resolución de la calificación tendrá una vigencia de diez (10) años contados desde la fecha de emisión de la resolución;

QUE mediante memorando No. SB-DTL-2020-1458-M de 22 de diciembre del 2020, se ha determinado el cumplimiento de lo dispuesto en la norma citada; y a la fecha, no registra hechos negativos en el Registro de Datos Crediticios; y,

EN ejercicio de las atribuciones delegadas por el señor Superintendente de Bancos mediante resolución No. SB-2019-280 de 12 de marzo del 2019; y, resolución No. ADM-2019-14239 de 30 de abril del 2019,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- CALIFICAR al Arquitecto Humberto Marcelo Ramos Guarderas, con cédula No. 1704182003, como perito valuador en las áreas de bienes inmuebles, bienes muebles de oficina, vehículos y maquinarias en las entidades sujetas al control de la Superintendencia de Bancos.

Quito: Av. 12 de Octubre 504, 180 y Madrid. Teléfonos: (02) 299 74 00 / 299 61 00
Cayapas: Chiriquí 412 y Aguirre. Teléfonos: (06) 379 42 00
Cuenca: Antonio Borrero 110 y Presidente Córdova. Teléfonos: (03) 263 99 41 / 263 97 24
Portoviejo: Calle Urbino y Alajuela. Teléfonos: (05) 262 40 61 / 262 38 70

www.superbancos.gub.ec

Superintendencia de Bancos

Superintendencia de Bancos

**SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
CERTIFICADO QUE EN FIEL COPIA DEL ORIGINAL**

SELVA JEANETH
CASTROMEDINA

SECRETARÍA GENERAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
SECRETARÍA GENERAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS

**Dra. Silvia Jeaneth Castro
SECRETARIA GENERAL**



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES**

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018



Resolución No. SB-DTL-2020-1415
Página 2

ARTÍCULO 2.- VIGENCIA, la presente resolución tendrá vigencia de diez (10) años, contados desde la fecha de emisión, manteniendo su número de registro No. PA-2004-602.

ARTÍCULO 3.- COMUNICAR a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con la presente resolución.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE EN EL REGISTRO OFICIAL- Dado en la Superintendencia de Bancos, en Quito, Distrito Metropolitano, el veintidós de diciembre del dos mil veinte.

Dr. Marcelo Gustavo Blanco Dávila
DIRECTOR DE TRÁMITES LEGALES

LO CERTIFICO- Quito, Distrito Metropolitano, el veintidós de diciembre del dos mil veinte.

Dra. Silvia Jeaneth Castro Medina
SECRETARIA GENERAL

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
CERTIFICADO QUE ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
SEVIA JEANETH CASTRO MEDINA
SECRETARIA GENERAL



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
DE LA POLICÍA NACIONAL**
DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

CODIGO: RSC- 030
REVISION: 0
FECHA: 12/06/2018

